

**ERSTBEZUG | Außenflächen mit direktem Blick auf den  
Kahlenberg | vollausgestattete Küchen | Fußbodenheizung  
und Fußbodenkühlung**



Visualisierung Garten

**Objektnummer: 16665**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	78,54 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	88,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	96,90 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Gesamtmiete</b>	1.790,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.627,27 €
<b>Kaltmiete</b>	1.627,27 €
<b>USt.:</b>	162,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

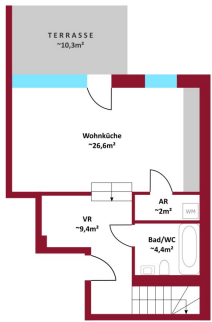
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

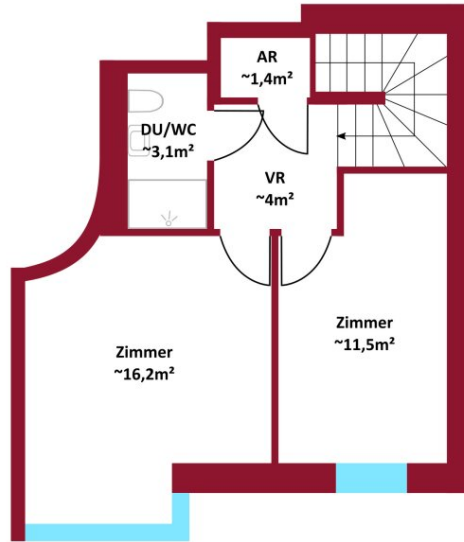
## Ihr Ansprechpartner

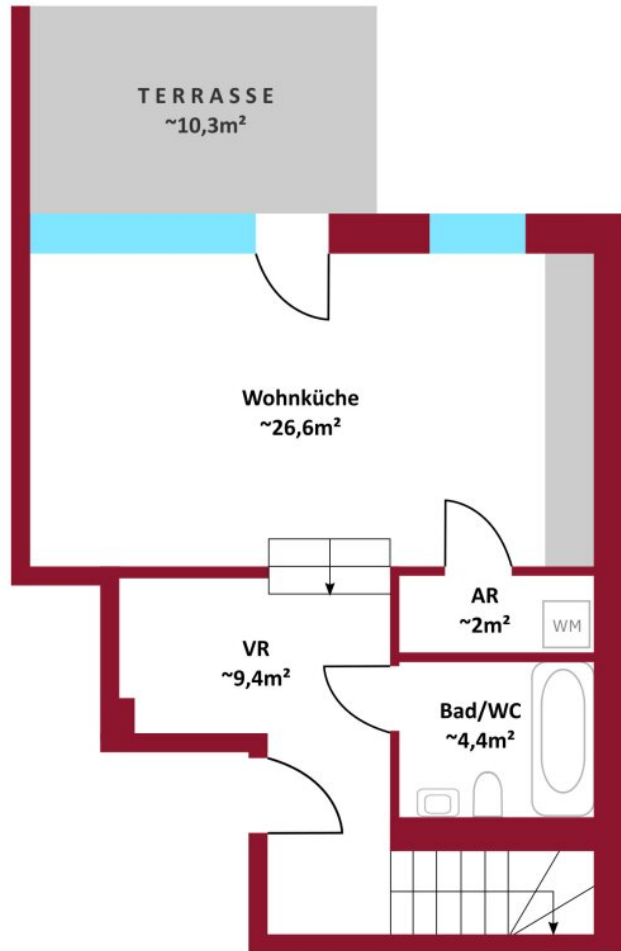


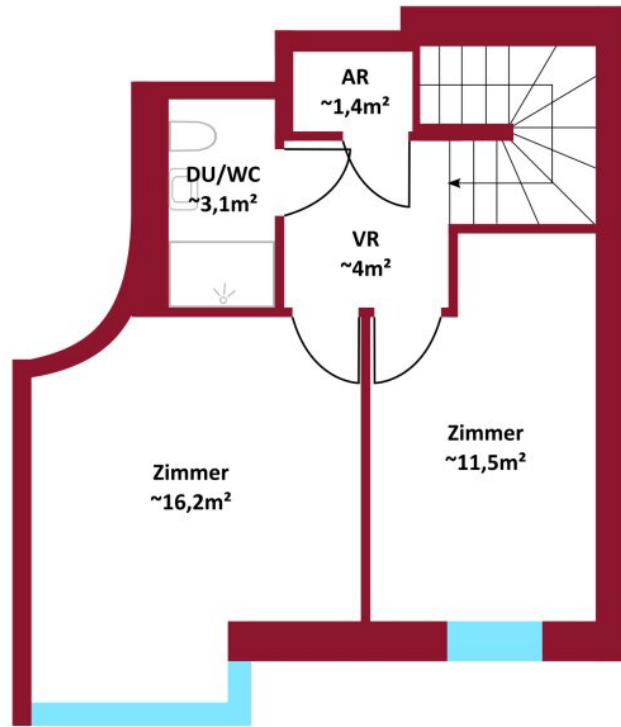
**Alexander Ringsmuth**

Alexander Ringsmuth GmbH









## Objektbeschreibung

**TOP 1: Familienfreundlich und durchdacht, viel Freiraum, 97 m<sup>2</sup> Gartenidylle mitten in der Stadt, ein eigener Outdoor-Lounge-Bereich, eine Hängematte oder ein Gemüsebeet haben hier jedenfalls auch Platz!**

Eine echte **RUHELAGE mitten im Grünen**, Top 1 bietet eine **Wohnfläche** von **ca. 79 m<sup>2</sup>** verteilt auf zwei Ebenen. Im unteren Bereich befindet sich der **offen gestaltete Wohnbereich (ca. 27 m<sup>2</sup>)**, ideal für den gemeinsamen Alltag. In der oberen Ebene liegt der Rückzugsbereich mit **zwei Schlafzimmern**, die sich auch ideal als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer/Homeoffice eignen. **Ein Badezimmer pro Ebene** – jeweils mit WC – sorgen für zusätzlichen Komfort.

Jede Wohnung wird mit einer neuen, modernen Küche ausgestattet. Die derzeit gezeigten Bilder sind Visualisierungen und KI-generiert.

Der **großzügige Garten (ca. 97 m<sup>2</sup>)** bietet Raum für Erholung, Geselligkeit und persönliche Entfaltung. Ob Frühstück im Freien, entspannte Sommerabende mit Freunden, ein Gemüsegarten, eine Lounge-Ecke unter freiem Himmel oder einfach ein geschützter Rückzugsort zum Lesen und Abschalten – hier sind Ihren Ideen kaum Grenzen gesetzt.

### Überblick:

#### 1. Ebene:

- Wohnküche: ca. 26,57 m<sup>2</sup>
- Vorraum: ca. 9,42 m<sup>2</sup>
- Bad mit Badewanne und WC: ca. 4,35 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 2,01 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 10,3 m<sup>2</sup>
- Garten: ca. 96,9 m<sup>2</sup>

## 2. Ebene:

- Vorraum: ca. 4,04 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1: ca. 16,73 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: ca. 11,49 m<sup>2</sup>
- Bad mit Dusche und WC: ca. 3,11 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: ca. 1,4 m<sup>2</sup>

Das Neubauprojekt **HANS LISKA HAUS** umfasst insgesamt **14 Wohneinheiten**. Jede Einheit wurde individuell gestaltet und mit modernster Technik und feinsten Materialien ausgestattet.

**Die Bauphase ist derzeit in der Fertigstellung - die Wohnung ist ab Mai 2026 bezugsfertig.**

### Kurzinfo Ausführung & Ausstattung:

- **ausgestattete Küche**
- **Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung** in allen Wohnräumen
- jede Wohnung verfügt über mindestens eine **Freifläche** (Garten, Balkon, Terrasse)
- **Hochwertige Parkettböden (Eiche) & Fliesen** in Nassbereichen

- **Holz-Alu-Fenster mit integriertem Sonnenschutz**
- **Lifteinbau** der vom Keller bis ins Dachgeschoss führt.
- **Luft-Wärmepumpe mit Photovoltaikanlage** für kostengünstige Stromerzeugung und Heizung

**Die Wohnung wird vorerst für 5 Jahre befristet vermietet, Verlängerungen durchaus denkbar.**

**Kostenübersicht:**

Monatlich Gesamtmiete: EUR 1.790,00 (inklusive USt., Betriebskosten und Verwaltung)

Kaution: EUR 5.370,00 (3 BMM)

Anteilige Mietvertragserrichtungskosten: EUR 200,00 (inkl. 20% USt.)

**Gerne steht Ihnen Frau Bettina Holzinger, für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 358 24 26 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap